

PLENO

SESIÓN 7

DÍA 22 DE MAYO DE 2006

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de la Ciudad de Haro, siendo las nueve horas del día veintidos de Mayo de dos mil seis, se reúnen bajo la Presidencia del Señor Alcalde Don Patricio Capellán Hervías, el Señor Concejal Don Baudilio Álvarez Maestro, el Señor Concejal Don José Ignacio Asenjo Cámara, el Señor Concejal Don Rafael Grandival Garcia, la Señora Concejal Doña Lydia Teresa Arrieta Vargas, el Señor Concejal Don Jose Manuel Fouassier Puras, la Señora Concejal Doña Maria Angeles Perez Matute, el Señor Concejal Don José Ángel Cámara Espiga, el Señor Interventor Accidental Don José Luis Varona Martín, la Señora Secretaria Accidental Doña Susana Alonso Manzanares, al objeto de celebrar sesión extraordinaria de Pleno.

Justifican su ausencia el Señor Concejal Don Javier Alonso Lombraña, la Señora Concejal Doña Maria Yolanda Garcia Gamarra, el Señor Concejal Don Lucas Jesús Salazar Fernández, la Señora Concejal Doña Rosa Rivada Moreno, la Señora Concejal Doña Lydia Rojas Aguillo, la Señora Secretaria General Doña m^a Mercedes González Martínez.

Comprobada por la Sra. Secretaria Acctal., la existencia de quórum suficiente para celebrar válidamente la sesión, se procede a entrar en el tratamiento del Orden del Día.

El Sr. Alcalde abre la sesión y antes de entrar en el orden del día de la convocatoria, y ante la presencia de los Policías Locales, exhibiendo pancartas de protesta relativas a la reivindicación de reclasificación del grupo al que pertenecen y con contenido dirigido hacia el Sr. Alcalde y al equipo de gobierno, y en base al Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Entidades Locales, ruega a este colectivo que retiren dichos anuncios-pancartas que exhiben y de negarse les ordenará abandonar el Salón. No obstante, el ruego y la advertencia hecha por el Sr. Alcalde, éste permite la presencia del colectivo pero sin ninguna manifestación externa ni exhibición de ningún signo reivindicativo del colectivo.

1.- ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO CON BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA.

Sometida la propuesta a votación, votaron a favor los Sres. Grandival, Asenjo, Cámara, Alvarez, las Sras. Arrieta y Pérez y el Sr. Alcalde que suman siete.

Fue por tanto aprobada la propuesta por siete votos a favor, en los siguientes términos:

Dada cuenta de la iniciativa presentada por D. Luis Martínez Lacuesta Verde en representación de la mercantil BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA, S.A., para la suscripción de un convenio urbanístico de planeamiento que afecta a terrenos situados en Haro, en el área de suelo urbanizable no delimitado calificado como "uso manufacturero del vino".

Visto Informe de la Comisión Municipal Informativa de de Obras y Urbanismo de fecha 18 de mayo de 2006.

Visto Informes del Arquitecto Municipal y de la Secretaria General de la Corporación.

Considerando que el órgano competente para la adopción del Presente acuerdo es el Pleno del Ayuntamiento, con la mayoría absoluta del número legal de sus miembros.

El Pleno, por mayoría absoluta, mayoría requerida por el art. 47.2 11) de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, acuerda:

1).- Admitir a trámite la propuesta de convenio urbanístico de planeamiento presentada por D. Luis Martínez Lacuesta Verde en representación de la mercantil BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA, S.A.

2).- Remitir el presente acuerdo al Boletín Oficial de La Rioja para su publicación y apertura del plazo de exposición al público por plazo de veinte días hábiles.

3).- Notificar el presente acuerdo al promotor del expediente.

2.- APROBACIÓN PROVISIONAL Y RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES DE LA 8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO (BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA).

EN ESTOS MOMENTOS CON EL PERMISO DEL SR. ALCALDE SE INCORPORA AL SALÓN DE PLENOS EL SR. FOUASSIER.

Sometida la propuesta a votación, votaron a favor los Sres. Grandival, Asenjo, Cámara, Alvarez, Fouassier, las Sras. Arrieta y Pérez y el Sr. Alcalde que suman ocho.

Fue por tanto aprobada la propuesta por ocho votos a favor, en los siguientes términos:

DADA CUENTA DEL EXPEDIENTE TRAMITADO PARA LA 8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO (BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA).

HABIDA CUENTA DE QUE LA MISMA FUE APROBADA INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 21 DE FEBRERO DE 2006, Y QUE SOMETIDO EL EXPEDIENTE A INFORMACIÓN PÚBLICA POR PLAZO DE UN MES, MEDIANTE PUBLICACIÓN DE ANUNCIOS EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA RIOJA EL DÍA 4 DE MARZO DE 2006, EN EL TABLÓN DE EDICTOS DEL AYUNTAMIENTO, Y EN UNO DE LOS PERIÓDICOS DE MAYOR CIRCULACIÓN EN LA PROVINCIA, ASÍ COMO NOTIFICADOS INDIVIDUALMENTE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

QUE DURANTE EL PERIODO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA Y NOTIFICACIÓN A LOS PROPIETARIOS, SE HAN PRESENTADO UN TOTAL DE 6 ALEGACIONES, SEGÚN CONSTA EN CERTIFICADO EMITIDO POR LA SECRETARIA GENERAL DE LA CORPORACIÓN CON FECHA 9 DE MAYO DE 2006.

VISTO EL INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.

VISTO EL INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL.

VISTO EL INFORME DE LA COMISIÓN MUNICIPAL INFORMATIVA DE OBRAS Y URBANISMO CELERADA EL DÍA 18 DE MAYO DE 2006.

VISTOS LOS ANTERIORES INFORMES SE CONSIDERA QUE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DEBEN DE RESOLVERSE EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

ALEGACIÓN NÚMERO 1

Suscrita por:

D. Gregorio Fernández Barrón, mayor de edad, con D.N.I. 16.493.885 X, en nombre y representación de "**Promociones Riojanas, S.A.**", con domicilio a efectos de notificación en Logroño, Avda. de la Rioja nº 2-4 y C.I. F. A-26011049.

Alega:

El alegante comunica ser parte interesada en la Modificación Puntual como propietario de unos terrenos incluidos en el ámbito de la U.E.-35, fincas registrales 23.741 y 23.742. Se adjunta nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Haro.

Informe:

Los terrenos a los que hace referencia como propietario el alegante son restos de la finca matriz de la reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E.-22 de Suelo Urbano ya desarrollada. En el plano I-7 de la Modificación Puntual se observa la existencia de estos terrenos. Se trata de dos pequeñas franjas de forma trapezoidal colindantes con la calle Músico mayor Miguel de la Fuente. Sobre el terreno también se constata su existencia, siendo dos pequeñas zonas sin urbanizar entre la calle y los pabellones de las Bodegas Martínez Lacuesta.

Estos terrenos no se tuvieron en cuenta en el documento aprobado inicialmente por cuanto que se consideraba que eran terrenos públicos y además los mismos aparecían como tales en el catastro urbano de Haro. Una vez constatada su existencia como terrenos de propiedad privada, se deberá corregir el documento aprobado inicialmente en el sentido de aumentar la superficie de parcelas aportadas en la Unidad de Ejecución U.E.-35, la cantidad de 217,93 m² correspondiente con la superficie de estas dos parcelas y se disminuirá en la misma cantidad las superficies públicas estimadas incluídas en la Unidad en la aprobación inicial al tratarse de una parcela privada no objeto de cesión. Se deberá corregir así mismo el plano G-3 "Parcelas Afectadas" señalando estos terrenos.

Este cambio no supone modificación de ningún aspecto sustancial de la Modificación y, en cualquier caso, se habría tenido en cuenta en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad.

Se propone la estimación de la alegación.

ALEGACIÓN NÚMERO 2

Suscrita por:

D. Manu de Vicente Unzaga, abogado, provisto de D.N.I. n° 14.932.896.P, con domicilio a efectos de notificaciones en 48009 de Bilbao, C/ Ercilla n° 18-1° Izda., en representación de **D^a M^a de los Angeles** y **D^a María Gil del Álamo**, provistas de D.N.I. n° 5.234.303 y 5.376.104 respectivamente así como de **D^a María del Carmen Hágeman Valdes** con D.N.I. n° 16.407.897- L y de la mercantil **HAGVAL S.A** con C.I.F. A-39-204847.

Alega:

a).- Se afirma que los alegantes no están de acuerdo con la totalidad de las determinaciones que integran la Modificación Puntual, contrariamente a lo que se afirma en el apartado 6 de

la Memoria.

b).- Se constata que con la nueva delimitación de las Unidades, las parcelas propiedad de los alegantes, parcelas 14 y 15 del polígono catastral 25.380 quedan fragmentadas en distintas Unidades de Ejecución.

c).- Con carácter general, los alegantes expresan su conformidad con la Modificación Puntual al entender que la prolongación de la calle Alemania, la unión viaria entre la calle Magdalena y la Avda. Juan Carlos I, redundan en una mejor ordenación urbanística.

d).- Los alegantes entienden que convendría modificar la delimitación de las Unidades al objeto de minimizar lo máximo posible la fragmentación de las fincas entre las diferentes Unidades, facilitando las tareas de gestión urbanística. Para ello se propone desplazar el nuevo vial entre la C/ Magdalena y la Avda. Juan Carlos I hacia el sur, otorgándole una mayor curvatura, de manera que no se incluya ninguna porción de la parcela 14 dentro de la U.E.-35 y únicamente una pequeña parte de la parcela 15 que podría ser objeto de compra o permuta con el propietario mayoritario. Se aporta un plano con la segregación de la delimitación propuesta.

e).- Se propone incorporar a la U.E.-19 la pequeña porción del patio trasero que en la propuesta aprobada inicialmente se mantenía dentro del suelo urbano consolidado.

f).- Se plantea otorgar un mayor fondo edificable en plantas elevadas a los bloques propuestos en la U.E.-19 y U.E.-20 con frente a la nueva avenida con el fin de aliviar las cargas inherentes al proceso de ejecución urbanística y en aras a una mayor viabilidad de las Unidades. Con la misma justificación, se propone incorporar una planta de ático a los bloques previstos en la U.E.-19 y en la U.E.-20.

Informe:

a).- Es cierto que los propietarios de las parcelas colindantes a la parcela de Bodegas Martínez Lacuesta, promotor de la Modificación, no expresaron su conformidad con la totalidad de las determinaciones de esta Modificación. Nunca se ha afirmado lo contrario. Lo que se hace notar en el apartado 6 de la Memoria es que todos los propietarios tuvieron una información de primera mano. En concreto, el equipo redactor mantuvo una reunión con D^a María del Carmen Hágeman Valdés el 24 de enero de 2.005 y respecto de las hermanas Gil del Álamo se mantuvieron diversas conversaciones telefónicas y se les hizo llegar la documentación oportuna vía fax para que pudiesen conocer el alcance de la Modificación. Ninguna de estas

propietarias puso objeciones a la Modificación.

b).- Es cierto que la fragmentación de las propiedades en distintas Unidades de Ejecución puede complicar su gestión pero en cualquier caso, en todas las nuevas Unidades los terrenos tienen más edificabilidad que en el P.G.M vigente. La explicación de esta nueva división se recoge en el apartado 10 de la Memoria "Descripción de la propuesta de gestión" y obedece a la nueva ordenación planteada.

c).- Se constata el visto bueno de los alegantes a los planteamientos generales de la Modificación.

d).- El hecho de que con la nueva delimitación de las Unidades la propiedad esté mas fragmentada obedece a los nuevos planeamientos de ordenación. En el P.G.M. se incluían dentro de la U.E.-19 y U.E.-20 los terrenos de la parcela de Bodegas Martínez Lacuesta libres de edificación y la totalidad de las parcelas colindantes, con el fin de posibilitar la apertura del nuevo vial.

Una vez que se modifica sustancialmente la ordenación urbana prevista en esta zona, planteando la sustitución del uso industrial por uso residencial, no tiene sentido seguir manteniendo una delimitación de Unidades que obedecía únicamente a la propiedad de los terrenos sino adaptar esta delimitación a los fines que se buscan con el nuevo planteamiento urbanístico de las Unidades.

Lo correcto es dejar el vial con el trazado aprobado inicialmente. Mantener el trazado del vial aprobado inicialmente plantea ventajas para la ordenación global (conexión más directa, mayor superficie de plaza, giros menos forzados, etc.).

e).- No existe ningún inconveniente para incorporar la pequeña porción del patio trasero de la parcela 14 que se mantenía dentro del Suelo Urbano Consolidado dentro de la U.E.-19, en consonancia con lo previsto en el planeamiento para las parcelas con afrontación a la C/ Ventilla. En todos los casos, se consolidaba únicamente la edificación y se incorporaban los terrenos libres de edificación de la parte posterior al Suelo Urbano no consolidado.

Este cambio, no supone modificación de los derechos de ninguno de los afectados por cuanto que el resto de propietarios de la U.E.-19 tienen la misma capacidad edificatoria (su superficie aportada por el aprovechamiento medio), no se modifica la ordenación, etc.

f).- En el planteamiento del documento aprobado inicialmente, se mantuvo el fondo edificable en plantas elevadas de 12 m porque era el previsto en el P.G.M. para las manzanas de la U.E.-19 y U.E.-20 y por no disminuir la dimensión de los patios

interiores resultantes. Tampoco se previó una planta de ático por cuanto que, con carácter general para el municipio de Haro, el número máximo de plantas es de planta baja + 4 permitiéndose únicamente la disposición de un ático en los bloques de la U.E.-35, dado su mayor fondo edificable, la gran cantidad de suelo que se libera para espacio público (71% de la Unidad) y la singularidad de la actuación.

No obstante, es un aspecto que no afecta a la viabilidad de la U.E.-35 por cuanto no supone un aumento o disminución ni de su capacidad edificable ni de sus cargas, el Ayuntamiento considera conveniente mantener estas unidades con la ordenación prevista en el documento aprobado inicialmente.

Se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la incorporación a la U.E.-19 la parte del patio posterior de la parcela 14 del polígono 25.380 que se mantenía en el suelo urbano consolidado. Esta incorporación no supone modificación de los derechos urbanísticos del resto de propietarios de la U.E.-19.

Se propone la desestimación de la alegación en cuanto al resto de aspectos solicitados en la alegación, el desplazamiento del nuevo vial hacía el sur, que conlleva una nueva delimitación de la U.E.-19, U.E.-20 y U.E.-35, así como la asignación de una mayor edificabilidad a la U.E.-19, U.E.-20 aumentando el fondo máximo edificable en plantas elevadas de 12 a 15 m. e incorporando una planta de ático.

No procede variar el trazado del vial que conecta la calle La Magdalena con la Avenida de Juan Carlos I, por los siguientes motivos:

1).- El nuevo trazado afecta a la previsión de espacios libres de uso y dominio público. Se reduce la superficie de la plaza interior y el cómputo global de la relación de espacios públicos y espacios privados.

2).- La ordenación contemplada en el documento de la modificación de PGM respeta, en su mayor parte las determinaciones emanadas del PGM vigente, a excepción hecha de la apertura de la nueva calle.

3).- La propuesta conlleva una mayor edificabilidad en las parcelas de los solicitantes, incluido una planta ático (mayor altura) y un mayor fondo edificable. Hay que tener en cuenta que las parcelas de que se trata estaban ya clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado, con una edificabilidad, en parte, y como suelo urbano consolidado, con normas de aplicación directa. Este régimen urbanístico no se varía a la baja en la Modificación, por lo que no cabe estimar lo pretendido.

ALEGACIÓN NÚMERO 3

Suscrita por:

Suscrita por D. Miguel Ángel Ibáñez Nieto, con D.N.I. 15.504.489 B, actuando en nombre y representación de "**Residencial El Mazo, S.A.**" y domicilio a efectos de notificaciones en C/ El Mazo nº 12, bajo de Haro.

Alega:

a).- El alegante se opone a la inclusión de las parcelas catastrales nº 9, 10, 11 y 12 del polígono 25.380 dentro del Suelo Urbano No Consolidado, Unidad de Ejecución U.E.-34. Estas parcelas están incluidas en el P.G.M. vigente en la zona 1 del Suelo Urbano Consolidado. Se afirma en la alegación que se trata de solares con la condición de Suelo Urbano Consolidado por lo que resulta una sustracción del contenido del derecho de propiedad que se pretenda imponer los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que ya han sido cumplidos.

b).- El alegante entiende que la delimitación de las nuevas unidades de ejecución vulnera la legislación urbanística en lo que se refiere a la delimitación de ámbitos de aprovechamiento homogéneo y de equidistribución del deber de urbanizar.

c).- El alegante se opone a la delimitación de la U.E.-19 al entender que queda en medio de dos Unidades de Ejecución totalmente diferentes (U.E.-34 y U.E.-35) y que su desarrollo está condicionado al desarrollo de estas dos.

d).- El alegante muestra su disconformidad con el fondo máximo edificable en plantas elevadas previsto en la U.E.-34 de 16 m. entendiendo que tiene muy pocas posibilidades edificatorias por lo que el aprovechamiento asignado es un aprovechamiento ficticio.

e).- Se afirma no entender las diferencias existentes en cuanto a los programas de actuación por el que se asigna un plazo diferente a la U.E.-35 respecto de las otras tres Unidades de Ejecución.

f).- Por último, se afirma que es *"demasiado evidente que la presente Modificación Puntual está dirigida a que sea viable el traslado de la Bodega con la excusa de que esta actuación es beneficiosa no sólo para la Bodega sino para el conjunto de Haro"*

Informe:

a).- Es cierto que el P.G.M. clasifica las parcelas que ahora

se incluyen en la U.E.-34 dentro del Suelo Urbano Consolidado, reconociendo para ellas la condición de solar. No obstante, ello no es óbice para que en un proceso de modificación puntual del planeamiento, el Ayuntamiento en uso de sus facultades de ordenación urbanística, plantee una nueva ordenación para la zona. En concreto, la delimitación de la U.E.-34 tiene por objeto posibilitar la continuidad de la C/ Alemania con lo que se consigue completar la trama de ensanche de esta parte del núcleo urbano y a su vez permeabilizar la C/ Ventilla hacia el sur. Esta propuesta no responde a ningún objetivo de conseguir una mayor rentabilidad para la actuación urbanística de Bodegas Martínez Lacuesta por cuanto que no repercute en su edificabilidad ni en sus cargas sino únicamente al de obtener, aprovechando la Modificación Puntual, un mayor beneficio para el conjunto de orden urbano de esta parte de Haro.

Conforme al Art. 9.2 de la L.O.T.U.R. 10/98 (legislación de la referencia de la Modificación Puntual) *"tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos clasificados como urbanos por el planeamiento municipal que estén remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación"*. La Modificación Puntual reconoce el carácter de suelo urbano de estos terrenos por cuanto que cuentan con urbanización (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, etc.), pero demandan para su consolidación actuaciones que exceden de las obras accesorias de edificación o construcción en las parcelas. Se trata de terrenos urbanizados en los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente, previendo actuaciones de remodelación o de reforma interior que requieren llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados. No se discute por tanto, la condición actual del Suelo Urbano, sino la capacidad del Ayuntamiento para que a través de una Modificación Puntual del P.G.M. pueda proponer en una parte concreta del núcleo urbano una nueva ordenación que redunde en una mejora sustancial del entorno.

Teniendo en cuenta que esta Unidad afectaba a parcelas del Suelo Urbano Consolidado es por lo que en la Modificación Puntual se ha previsto un aprovechamiento medio tan elevado para la U.E.-34 ($3,48 \text{ m}^2/\text{m}^2$) muy superior a cualquiera de las otras Unidades de Ejecución previstas en el Suelo Urbano. En la pág. 15 de la Memoria de la Modificación Puntual se justifica la delimitación de la U.E.-34 y el aprovechamiento medio asignado. El planeamiento ha sido el de mantener la edificabilidad de las parcelas provenientes del Suelo Urbano Consolidado. Los

propietarios por tanto tienen la misma capacidad de edificar. Es cierto que ahora tienen que asumir unas pequeñas cargas de urbanización que, por otra parte, se compensan con la nueva ordenación que supone una mejora innegable, no sólo por la estructura urbana de todo Haro sino, sobre todo, para los propietarios afectados por cuanto que se generan nuevos viales públicos lo que favorece la posibilidad de luces, vistas y una mejor accesibilidad .

b).- Las Unidades de Ejecución planteadas tienen un aprovechamiento homogéneo tanto en el aprovechamiento medio asignado como en las cargas de urbanización que tienen que asumir, con excepción de la U.E.-35 que tiene que urbanizar una mayor superficie de espacios públicos. Únicamente se escapa de esta homogeneidad la U.E.-34 por las razones expuestas en el apartado anterior.

c).- No es cierto que para el desarrollo de la U.E.-19 es necesario que primero se desarrollen la U.E.-34 o la U.E.-35. De hecho, la delimitación de las Unidades a eje del nuevo vial que une la C/ Magdalena con la Avda. Juan Carlos I se ha realizado para posibilitar el desarrollo de cualquiera de las Unidades de forma independiente.

d).- El fondo de 16 m previsto para el bloque de la U.E.-34 que el alegante considera excesivo se ha planteado precisamente para mantener la capacidad edificatoria que tenían los propietarios de las parcelas que anteriormente estaban incluidas en el Suelo Urbano Consolidado. Se trata de un fondo no habitual pero que no impide la construcción de bloques de viviendas en correctas condiciones.

e).- En el artículo 1.c. Normas de actuación, se establece el mismo régimen de plazos para las 4 Unidades objeto de la Modificación Puntual: un plazo de un año para la presentación del proyecto de compensación y de urbanización de cada una de las Unidades a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del P.G.M.

No entendemos por qué en la alegación se habla de plazos distintos.

f).- Por último, de la conclusión de la alegación parece desprenderse que el alegante cuestiona que la actuación sea beneficiosa para el conjunto de Haro, interpretando más bien que es una excusa para favorecer el traslado de la Bodega. Es cierto, que el objeto de la Modificación y así se expresa en el primer párrafo de la misma es " *posibilitar una actuación urbanística consistente en el traslado de las instalaciones de las Bodegas Martínez Lacuesta del centro del núcleo urbano residencial de Haro*" objeto, que conviene recordar, se había

previsto ya en el P.G.O.U. de 1.996 al entenderse que la actividad industrial de las Bodegas era inadecuada para esta parte del núcleo: En ese momento, se le había otorgado una capacidad residencial con una edificabilidad similar a la que ahora se propone. Entonces este planteamiento no se plasmó en el documento aprobado definitivamente por la oposición de las Bodegas Martínez Lacuesta que en aquellos momentos no planteaban su traslado del núcleo urbano residencial.

Ahora bien, tan importante como este objetivo es el de dotar a la zona de una nueva ordenación que mejore esta parte central del núcleo urbano. Es innegable que la operación de rehabilitación urbana que se propone supone una mejora global de la ordenación de la zona, con la apertura del nuevo vial entre la C/ Magdalena y la Avda. Juan Carlos I, la permeabilización de la C/ Ventilla hacia el sur, el ocultamiento de las fachadas medianeras de los núcleos residenciales de las parcelas catastrales 75 y 76 del polígono 25.380, la creación de una gran plaza pública con superficie mayor a cualquiera de los espacios libres actualmente existentes en el centro de Haro, etc.

No sólo mejora de forma sustancial la ordenación global del área sino que las Unidades colindantes también mejoran de forma sustancial. La U.E.-19, objeto de la alegación, disminuye de forma notable sus cargas de urbanización por cuanto que no tienen que urbanizar el área libre que quedaba sobre los terrenos de las Bodegas Martínez Lacuesta e incrementa su aprovechamiento de $1,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $2,22 \text{ m}^2/\text{m}^2$, es decir un 59 % más de aprovechamiento. Llama la atención que a la hora de plantear la alegación y los perjuicios supuestos que suponen para las parcelas colindantes se hayan omitido estos datos.

Se propone la desestimación de la alegación.

ALEGACIÓN NÚMERO 4

Suscrita por:

D. Félix Ibáñez Capellán y D. José Félix Aguirre Ibáñez,
mayores de edad, con D.N.I. nº 16.473.789 y 16.350.256
respectivamente.

Alegan:

Su oposición a la Modificación Puntual atendiendo a:

a).- Falta de informes técnicos preceptivos.

b).- Disconformidad con los planteamientos de la

Modificación. Atendiendo a su parcela, en concreto, (parcela 20 del polígono 25.380) se oponen a la modificación del vial que se contempla, al régimen de usos y a los cambios edificatorios.

Asimismo solicitan la ampliación del plazo a efectos de alegaciones.

Informe:

a).- La Modificación Puntual ha contado con todos los informes técnicos preceptivos para su aprobación inicial.

b).- No cabe informar este aspecto de la alegación por cuanto tiene un contenido muy genérico. Parece desprenderse que el alegante se opone de manera global a la Modificación, por cuanto que la única modificación del vial que se realiza es la continuidad de la C/ Alemania, que a nuestro entender favorece de manera sustancial la ordenación urbana de esta parte de Haro y respecto de los usos, se sustituye el uso industrial de las Bodegas por uso residencial, que es el planteamiento base de la Modificación.

En lo que afecta en concreto a la parcela propiedad de los alegantes, parcela catastral 20 del polígono 25.380, la misma se mantiene dentro de la U.E. -20, (tal y como está en el P.G.M. vigente). Esta Unidad tiene con la Modificación Puntual aprobada inicialmente menores cargas de urbanización y una mayor edificabilidad por lo que no entendemos la oposición de los propietarios.

Por último, no debe ampliarse el plazo de alegaciones, pues ya han transcurrido más de dos meses desde la publicación en el B.O.R. del Acuerdo de Aprobación Inicial.

Se propone la desestimación de la alegación.

ALEGACIÓN NÚMERO 5

Suscrita por:

D. Gregorio Fernández Barrón, mayor de edad, con D.N.I. 16.493.885 X, en nombre y representación de **"Promociones Riojanas, S.A."**, con domicilio a efectos de notificación en Logroño, Avda. de la Rioja nº 2-4 y C.I. F. A-26011049.

Alega:

a).- El alegante comunica ser parte interesada en la Modificación Puntual como propietario de unos terrenos incluidos en el ámbito de la U.E.-35, fincas registrales 23.741 y 23.742. Se adjunta nota simple informativa del Registro de la Propiedad

de Haro.

b).- El alegante se opone a la inclusión dentro del ámbito de la U.E.-35 de parte de los viales ya urbanizados en la U.E.-22. En concreto, se han incluido los aparcamientos en batería existentes en la C/ del Músico mayor Miguel de la Fuente.

Informe:

a).- Los terrenos a los que hace propiedad el alegante son restos de la finca matriz de la reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E.-22 de Suelo Urbano ya desarrollada. En el plano I-7 de la Modificación Puntual se observa la existencia de estos terrenos. Se trata de dos pequeñas franjas de forma trapezoidal colindantes con la calle Músico mayor Miguel de la Fuente. Sobre el terreno también se constata su existencia, siendo dos pequeñas zonas sin urbanizar entre la calle y los pabellones de las Bodegas Martínez Lacuesta.

Estos terrenos no se tuvieron en cuenta en el documento aprobado inicialmente por cuanto que se consideraba que eran terrenos públicos y además los mismos aparecían como tales en el catastro urbano de Haro. Una vez constatada su existencia como terrenos de propiedad privada, se deberá corregir el documento aprobado inicialmente en el sentido de aumentar la superficie de parcelas aportadas en la Unidad de Ejecución U.E.-35, la cantidad de 217,93 m² correspondiente con la superficie de estas dos parcelas, y se disminuirá en la misma cantidad las superficies públicas estimadas incluidas en la Unidad en la aprobación inicial al tratarse de una parcela privada no objeto de cesión. Se corregirá así mismo el plano G-3 "Parcelas Afectadas" señalando estos terrenos.

Este cambio no supone modificación de ningún aspecto sustancial de la Modificación y, en cualquier caso, se habría tenido en cuenta en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad.

b).- La inclusión dentro de la U.E.-35 de los aparcamientos en línea de la calle del músico mayor Miguel de la Fuente, se ha realizado para reurbanizar esta parte del suelo público, transformando estos aparcamientos en línea por aparcamientos en batería aumentando además su longitud. Entendemos que aunque esta reurbanización supone un incremento de las cargas de urbanización de la Unidad, conviene mantener el planteamiento del documento aprobado inicialmente para dotar al área del mayor número de aparcamientos en superficie posible, teniendo en cuenta el número de viviendas que se prevén.

Se propone la estimación parcial de la alegación, en el sentido

de tener en cuenta las fincas registrales 23.741 y 23.742 dentro de las parcelas aportadas de la U.E.-35, así como la desestimación del resto, de aspectos alegados.

ALEGACIÓN NÚMERO 6

Suscrita por:

D^a Julia Llorente Manzanos, mayor de edad, con D.N.I. 16.550.031 J, en nombre y representación de su padre **D. Secundino Felipe Llorente Alonso**, con D.N.I. nº 16.311.705.

Alega:

a).- El alegante entiende que la única justificación de la Modificación Puntual es favorecer el traslado de la Bodega afirmando que *"la instrumentalización del plan general a los fines de una finca mercantil determinada, no parece en principio acomodarse a los fines que debe perseguir la Administración Pública, salvo que se concuerden suficientemente fines públicos y privados"*

b).- El alegante se opone a las diferencias existentes en las 4 Unidades de Ejecución que se delimitan entendiendo que no se ha mantenido la necesaria homogeneidad. En concreto, el aprovechamiento asignado a la U.E.-34 de 3,48 m²/m² muy por encima del asignado a la U.E.-20 de 1,98 m²/m². El alegante manifiesta que si bien en la U.E.-35 se ha previsto un 71% de la superficie como suelo público, la totalidad de su parcela incluida en la U.E.-20 está prevista para vial.

c).- Se solicita un trato similar respecto de las parcelas afectadas por la nueva calle que se plantea en prolongación de la C/ Alemania dado que la parcela de su propiedad también se va a destinar a la apertura de una nueva calle. Se afirma que dado que es una parcela consolidada se contemple la exención de los gastos de urbanización o la exención o disminución en cuanto al porcentaje de cesión.

Informe:

a).- De la alegación parece desprenderse que el alegante cuestiona que la actuación sea beneficiosa para el conjunto de Haro, interpretando más bien que es una excusa para favorecer el traslado de la Bodega. Es cierto, que el objeto de la Modificación y así se expresa en el primer párrafo de la misma es *"posibilitar una actuación urbanística consistente en el traslado de las instalaciones de las Bodegas Martínez Lacuesta"*

del centro del núcleo urbano residencial de Haro" objeto, que conviene recordar, se había previsto ya en el P.G.O.U. de 1.996 al entenderse que la actividad industrial de las Bodegas era inadecuada para esta parte del núcleo: En ese momento, se le había otorgado una capacidad residencial con una edificabilidad similar a la que ahora se propone. Entonces este planteamiento no se plasmó en el documento aprobado definitivamente por la oposición de las Bodegas Martínez Lacuesta que en aquellos momentos no planteaban su traslado del núcleo urbano residencial.

Ahora bien, tan importante como este objetivo es el de dotar a la zona de una nueva ordenación que mejore esta parte central del núcleo urbano. Es innegable que la operación de rehabilitación urbana que se propone supone una mejora global de la ordenación de la zona, con la apertura del nuevo vial entre la C/ Magdalena y la Avda. Juan Carlos I, la permeabilización de la C/ Ventilla hacía el sur, el ocultamiento de las fachadas medianeras de los núcleos residenciales de las parcelas catastrales 75 y 76 del polígono 25.380, la creación de una gran plaza pública con superficie mayor a cualquiera de los espacios libres actualmente existentes en el centro de Haro, etc.

No sólo mejora de forma sustancial la ordenación global del área sino que las Unidades colindantes también mejoran de forma sustancial. La U.E.-20, objeto de la alegación, disminuye de forma notable sus cargas de urbanización por cuanto que no tienen que urbanizar el área libre que quedaba sobre los terrenos de las Bodegas Martínez Lacuesta e incrementa su aprovechamiento de $1,42 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $1,98 \text{ m}^2/\text{m}^2$, es decir un 39 % más de aprovechamiento. Llama la atención que a la hora de plantear la alegación y los perjuicios supuestos que suponen para las parcelas colindantes se hayan omitido estos datos.

b).- Las Unidades Delimitadas tienen un aprovechamiento similar y unas cargas parecidas con excepción de la U.E.-35 que tiene que urbanizar una mayor superficie de espacio público por lo que se puede afirmar que son relativamente homogéneas.

De manera excepcional se ha delimitado la U.E.-34 por tratarse de terrenos que en P.G.M. clasificaba como suelo urbano consolidado y que en aras de una mejor ordenación urbana de esta parte de Haro se han incluido en el Suelo Urbano No Consolidado. Con el fin de evitar una disminución de los derechos, se ha mantenido la edificabilidad prevista en el P.G.M para estas parcelas.

El hecho de que la totalidad de la parcela del alegante se destine a vial público, no quiere decir que el alegante pierda

sus derechos edificatorios. No es comparable la situación con el hecho de que el 71% de la Unidad U.E.-35 se destine a suelo público. Mediante los mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas al propietario de la parcela por el cual se plantea el nuevo vial perpendicular a la C/ Ventilla se le reconocerán sus derechos edificables en los nuevos solares edificables resultantes del desarrollo de la Unidad.

c).- Respecto de la solicitud de una mayor igualdad y un trato similar al de los propietarios de la U.E.-34 hay que aclarar que se trata de situaciones sustancialmente diferentes. La parcela propiedad de la alegante ya estaba incluida en la Unidad de Ejecución U.E.-20 del Suelo Urbano No Consolidado en el P.G.M. vigente. En esta parcela ya se planteaba la apertura de un nuevo vial rodado perpendicular a la C/ Ventilla, similar al que ahora se plantea. No era por tanto una parcela consolidada

La parcela propiedad de la alegante sigue incluida en la U.E.-20 del Suelo Urbano no Consolidado con las siguientes diferencias:

- Se disminuyen las cargas de urbanización por cuanto que se ha disminuido la superficie de viales y, sobre todo la de plaza pública que se preveía junto a las naves de Bodegas Martínez Lacuesta.

- Se incrementa el aprovechamiento de la Unidad que pasa de $1,42 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $1,98 \text{ m}^2/\text{m}^2$, es decir un 39 % más.

La Modificación Puntual aprobada inicialmente supone una mejora innegable para las capacidades edificatorias de los propietarios de terrenos incluidos en la U.E.-20 por cuanto que se disminuyen las cargas de urbanización y se incrementa el aprovechamiento medio.

Se propone la desestimación de la alegación.

Vistos los artículos 89 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja 10/98, de 2 de julio y concordantes del R.G.U., así como el 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, modificada por las leyes 11/99 y 57/03.

El Pleno, por mayoría absoluta, y por tanto con la mayoría requerida por el artículo 47.2 11) de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, acuerda:

- 1).- Desestimar en su totalidad las alegaciones presentadas por D. Miguel Angel Ibañez Nieto, en nombre y representación de Residencial "El Mazo, S.A.", D. Félix Ibañez Capellán y D. José

Félix Aguirre Ibañez, así como la presentada por D^a Julia Llorente Manzanos, en nombre y representación de D. Secundino Felipe Llorente Alonso, alegaciones nº 3, 4 y 6.

2).- Estimar totalmente la alegación presentada por D. Gregorio Fernández Barrón, en nombre y representación de "Promociones Riojanas, S.A.", alegación nº 1.

3).- Estimar parcialmente en los términos que se expone en el presente acuerdo las alegaciones presentadas por D. Manu de Vicente Unzaga, en representación de D^a M^a de los Angeles y D^a María Gil del Alamo, así como de D^a M^a del Carmen Hageman Valdés y la mercantil HAGVAL, S.A., así como la presentada por D. Gregorio Fernández Barrón en nombre y representación de "Promociones Riojanas, S.A.", alegaciones nº 2 y 5. Así, se estima la alegación nº 2 en cuanto a la incorporación a la U.E.-19 la parte del patio posterior de la parcela 14 del polígono 25.380. Se estima la alegación nº 5 en cuanto a tener en cuenta las registrales 23.741 y 23.742 dentro de las aportadas a la U.E.-35.

Desestimar estas 2 alegaciones (nº 2 y 5) en cuanto al resto de aspectos solicitados, en los términos expuestos en el presente acuerdo.

4).- Aprobar provisionalmente la 8ª modificación puntual del Plan General Municipal de Haro (Bodegas Martínez Lacuesta).

5).- Elevar el expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja al objeto de que previos los trámites que sean necesarios, se pronuncie sobre su aprobación definitiva.

6).- Facultar al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos sean necesarios, para la ejecución de este acuerdo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, y siendo las nueve horas y ocho minutos del día indicado, se levantó la sesión de la que se le extiende la presente acta.

De todo lo cual, yo la Secretaria Accidental doy fe.

Vº Bº
EL ALCALDE

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Fdo.: Patricio Capellán

Fdo.: Susana Alonso